

College van B&W (Kabinet)

Dossiernummer:	1520
Extern zaak ID:	01191914112
Vertrouwelijk:	Ja
Vergaderdatum:	2 juli 2024
Agendapunt:	AG 4.1
Titel:	Noordpoort VVR
Organisatieonderdeel:	Ruimte Initiatief
Eigenaar:	Meester, Ingrid

Geagendeerd	Vergaderdatum
College van B&W (Kabinet)	2 juli 2024

Parafering			
Trompetter, Johan	Akkoord		26-06-2024 10:42
Kastelein, Sander	Akkoord		27-06-2024 11:00

Toelichting

Het voorkeursrecht geeft de gemeente een eerste recht van koop met betrekking tot de bij deze beschikking aangewezen percelen, indien de eigenaren daarvan voornemens zijn deze te verkopen ('vervreemden'). De gemeente heeft reeds verschillend strategische grondposities verworven in het transformatiegebied Noordpoort. Met de vestiging van een voorkeursrecht op de nog niet verworven percelen in het transformatiegebied beoogt de gemeente de regie te houden op de beoogde ontwikkeling van het gebied en grip te krijgen op de grondposities, zodat onder meer speculatieve acties worden voorkomen en de voorgenomen woningbouwontwikkeling zoveel mogelijk wordt gefaciliteerd.

Voorgesteld besluit

1. Een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken c.q. perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30475745-01 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30475745-01;
2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van de voorkeursrechtbeschikking, alle bij dat besluit behorende bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering,

3. De met beslisregel 2 opgelegde geheimhouding ten aanzien van dit besluit en de onderliggende stukken op te heffen met ingang van de dag waarop de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers, een en ander met uitzondering van het aanbiedingsprotocol;

De raad voor te stellen:

4. Een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken c.q. perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30475745-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30475745-02.

Besluit

Akkoord conform voorstel.

1. Een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken c.q. perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30475745-01 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30475745-01;

2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van de voorkeursrechtbeschikking, alle bij dat besluit behorende bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering,

3. De met beslisregel 2 opgelegde geheimhouding ten aanzien van dit besluit en de onderliggende stukken op te heffen met ingang van de dag waarop de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers, een en ander met uitzondering van het aanbiedingsprotocol;

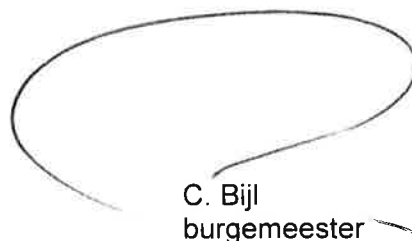
De raad voor te stellen:

4. Een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken c.q. perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30475745-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30475745-02

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,


A.J. Kastelein
gemeentesecretaris


C. Bijl
burgemeester

Adviesnota

Behandeld door: F. Dijkstra	Datum: 26 juni 2024	Vertrouwelijkheid: GEHEIM	Verantw. Portefeuillehouder Wethouder Van Ulzen
		Besluit conform d.d.	Afdeling Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	Registratienummer 1914112/1914114

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht Transformatiegebied Noordpoort

Advies

1. Een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken c.q. perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30475745-01 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30475745-01;
2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van de voorkeursrechtbeschikking, alle bij dat besluit behorende bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering,
3. De met beslisregel 2 opgelegde geheimhouding ten aanzien van dit besluit en de onderliggende stukken op te heffen met ingang van de dag waarop de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers, een en ander met uitzondering van het aanbiedingsprotocol;

De raad voor te stellen:

4. Een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken c.q. perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30475745-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30475745-02

Samenvatting

Het college heeft besloten om voorkeursrecht te vestigen het merendeel van de percelen in het transformatiegebied in Noordpoort. Gezien de grote maatschappelijke opgave ten behoeve van woningen en de gestelde ambities, is meer regie en grip nodig. Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente meer grip op grondposities. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop op de aangewezen percelen. Daarmee krijgt de gemeente meer regie op de grondmarkt, waardoor speculatie wordt tegengegaan en de aan dit gebied toegedachte woningbouwontwikkeling zoveel mogelijk wordt gefaciliteerd. Dit is nodig om tot een haalbare gebiedsontwikkeling met betaalbare woningbouw te kunnen komen.

Aanleiding

In Nederland is de vraag naar woningen groot. Dit geldt ook voor Meppel en daarom willen de gemeenteraad en het college zich inzetten om deze grote maatschappelijke opgave aan te pakken. Met de 'Visie op de fysieke leefomgeving' (2021) en met de 'Bouwstenennotitie Wonen' (2022) heeft de raad ambitie uitgesproken om fors woningen bij te bouwen. Daarvoor is op zeer korte termijn slechts een enkele locatie geschikt. Eén van deze locaties is het Transformatiegebied Noordpoort. Dat is een belangrijke inbreidingslocatie voor de grote woningbouwopgave in Meppel. Om de woningbouw aan te jagen heeft Meppel subsidieaanvragen bij het Rijk ingediend. Deze subsidies zijn beschikbaar gesteld aan Meppel.

In Noordpoort heeft de gemeenteraad als doel om relatief veel woningen te bouwen op een beperkte oppervlakte. Daardoor zal het gebied een stedelijk karakter krijgen. Daarnaast moet een deel betaalbare woningen zijn. Ook is een goede ruimtelijke kwaliteit nadrukkelijk een ambitie. Om deze opgaven en ambities te kunnen realiseren is regie nodig. Om regie en grip op de herontwikkeling van Noordpoort in handen te krijgen, maar ook om speculatie tegen te gaan, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Hierdoor kan het college ervoor zorgen dat de door de raad gestelde ambities zoveel als mogelijk gehaald worden. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling sneller tot stand kan komen, tegen waarschijnlijk lagere maatschappelijke kosten.

De voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad betreft een zogeheten 'vervroegd voorkeursrecht' en geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Indien binnen deze periode een wijziging van het omgevingsplan gemeente Meppel wordt vastgesteld, waarin aan de betreffende gronden een van het bestaande gebruik afwijkende functie wordt toegedacht respectievelijk wordt toegekend, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Regie en grip krijgen en houden op de ontwikkelingen in Noordpoort om de gestelde opgaven en ambities te behalen

Argumenten

1.1 Voorkomen speculatie

Het voorkeursrecht voor gemeenten zoals dat onder de Wet voorkeursrecht gemeenten gold, is per 1 januari 2024 geregeld in de Omgevingswet. Het voorkeursrecht kan door het college op grond van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet gevestigd worden. De vestiging van een voorkeursrecht door het college geldt in eerste instantie slechts voor drie maanden. Een langduriger voorkeursrecht kan vervolgens door de gemeenteraad gevestigd worden.

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, worden binnen het Transformatiegebied Noordpoort de functies verkeer, wonen, lichte

bedrijvigheid, recreatie, groen en bijbehorende voorzieningen toegedacht, alle toegedachte functies zijn niet-agrarisch en moeten nog nader worden uitgewerkt. . Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functies kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt en hiermee speculatie wordt voorkomen

1.2 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht dwingt niet tot koop

In praktische zin betekent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dat een grondeigenaar, op het moment dat deze vrijwillig besluit zijn/haar grond te verkopen, deze grond eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De gemeente heeft vervolgens de keuze om op die aanbieding in te gaan dan wel ervan af te zien, waarna de grondeigenaar vrij is om zijn/haar grond aan elke partij te verkopen. Dat houdt in dat vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet inhoudt dat de gemeente verplicht is de grond te kopen en elke grondaankoop een autonome beslissing is. Het biedt de gemeente een voorkeurspositie om gronden aan te kopen, bijvoorbeeld voor economische en duurzaamheidsdoeleinden.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.

Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een eerste recht van koop van de nog niet door haar verworven percelen in het plangebied. Op het moment dat de eigenaar van een met een voorkeursrecht belast perceel het voornemen heeft opgevat om dat te verkopen ('vervreemden'), moet hij dat perceel eerst aan de gemeente te koop aanbieden. De gemeente heeft vervolgens de keuze om op die aanbieding in te gaan dan wel ervan af te zien, waarna de grondeigenaar vrij is om zijn/haar grond aan elke partij te verkopen. Dat betekent dat vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente niet verplicht de grond te kopen en elke grondaankoop een autonome beslissing is. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt de gemeente dus in een voorrangspositie ten opzichte van eventuele andere koopgegadigden. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

1.4 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument.

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) worden voorkomen. Doordat de gemeente als eerste in de gelegenheid is om aan te kopen, kan zij zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

Indien geen voorkeursrecht zou worden gevestigd, zouden de grondeigenaren in het gebied hun gronden vrijelijk aan derden kunnen vervreemden. Dat zou de beoogde gebiedsontwikkeling in verschillende opzichten kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt

het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

1.5 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie. De gevolgen van de vestiging van een voorkeursrecht zijn voor de betrokken eigenaren niet onevenredig in verhouding tot het met de vestiging te dienen algemene belang.

1.6 Vestiging van voorkeursrecht voldoet aan alle wettelijke vereisten

Voor de vestiging van een voorkeursrecht gelden twee formele vereisten: aan de betrokken gronden moet een niet-agrarische functie worden toegedacht en het huidige, feitelijke gebruik van die gronden moet afwijken van die toegedachte functie. Voorts mag gedurende een termijn van twee jaar voorafgaand aan de voorkeursrechtbeschikking door hetzelfde bestuursorgaan geen voorkeursrecht op dezelfde grondslag gevestigd zijn geweest.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is voor een klein deel wonen en voor het overige voornamelijk bedrijventerrein. Het huidige gebruik is blijkens het tijdelijke deel van het omgevingsplan dat betrekking heeft op dit Transformatiegebied Noordpoort, grotendeels dienovereenkomstig. Verder vigeert voor het betreffende gebied de omgevingsvisie 'Structuurvisie Meppel 2030, Duurzaam Verbinden', vastgesteld op 7 november 2013. In deze structuurvisie is nog geen rekening gehouden met de nu in het gebied voorziene ontwikkelingen.

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, worden binnen het Transformatiegebied Noordpoort de functies wonen, verkeer, lichte bedrijvigheid, recreatie, groen en bijbehorende voorzieningen toegedacht. Alle toegedachte functies zijn niet-agrarisch en moeten nog nader worden uitgewerkt. Verder is gedurende de afgelopen twee jaar door het college niet eerder een voorkeursrecht op de thans aan te wijzen gronden gevestigd.

Daarmee is voldaan aan alle formele vereisten om een voorkeursrecht te vestigen.

2.1 Geheimhouding kan worden opgelegd omdat sprake is van een belang als bedoeld in artikel 5.1 Wet open overheid

Het college legt op grond van artikel 87 Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op ten aanzien van informatie die bij het college berust indien sprake is van een belang als bedoeld in artikel 5.1 eerste en/of tweede lid van de Wet open overheid. Omdat openbare besluitvorming in de weg staat aan de doelmatige vestiging van een voorkeursrecht en daarmee de economische en/of financiële

belangen van de gemeente kan schaden, biedt artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b en i Wet open overheid een grondslag om geheimhouding op te leggen.

3.1 Geheimhouding duurt voort totdat de geheimhouding wordt opgeheven

Gelet op het bepaalde in artikel 89, derde lid, Gemeentewet moet het orgaan dat geheimhouding oplegt, die geheimhouding ook weer opheffen. De geheimhouding is nodig om te voorkomen dat gedurende de voorbereiding van dit besluit transacties plaats vinden die het doel van dit besluit ondergraven. Omdat het voorkeursrecht geldt vanaf het moment van inschrijving in de openbare registers, is vanaf dat moment geheimhouding niet langer nodig. Dat geldt overigens niet voor het aanbiedingsprotocol, omdat dat document inzage geeft in de wijze waarop de gemeente handelt nadat een onroerende zaak wordt aangeboden. Ten aanzien van dat document blijft de geheimhouding gelden, totdat deze wordt opgeheven.

3.2 Geheimhoudingsplicht ten aanzien van het aanbiedingsprotocol

Gelijktijdig met de voorkeursrechtvestiging wordt besloten tot vaststelling van het zogeheten 'Aanbiedingsprotocol', waarin de interne procedure wordt beschreven die zal worden gevolgd indien een grondeigenaar besluit zijn met het voorkeursrecht belaste perceel grond aan de gemeente te koop aan te bieden. Dit protocol bevat een aantal afwegingsmomenten en raakt de financiële belangen van de gemeente. Het is daarom zaak dat aan deze informatie geheimhouding wordt opgelegd. Anders dan de geheimhoudingsplicht ten aanzien van de voorkeursrechtbeschikking als zodanig, dient de geheimhouding ten aanzien van het Aanbiedingsprotocol niet aan een termijn te worden gebonden aangezien de totale duur van het voorkeursrecht maximaal 16 jaar en drie maanden kan bedragen en al die tijd door een betrokken grondeigenaar een aanbieding aan de gemeente kan worden gedaan, waarop een gemeentelijke reactie met inachtneming van het Aanbiedingsprotocol dient te volgen.

Kanttekeningen

1.1 Afname op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te verwerven, verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Hierbij kan echter worden vermeld dat blijkens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico ook in financiële zin beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

1.2 Naleving termijnen

Het is van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na

een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de gronden aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende gronden rusten.

1.3 Meer actief grondbeleid gewenst

Conform de nota grondbeleid voert de gemeente in zijn algemeenheid een proactief faciliterend grondbeleid. Proactief door actief te stimuleren om ontwikkelingen te realiseren, en faciliterend door de gemeentelijke rol te beperken tot haar kerntaken en risico's te beperken. In dit geval vraagt de situatie om met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen in Noordpoort een meer actief grondbeleid te kunnen voeren en daarmee maximale regie te houden over de gebiedsontwikkeling.

1.4 Niet vestigen voorkeursrecht kan herontwikkeling frustreren

Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie door de gemeente over de herontwikkeling (kunnen) frustreren. Ook kan zich dan grondspeculatie voordoen, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt.

2.1 en 3.1 Openbaarheid als uitgangspunt

De gemeentewet verwijst voor de grondslag van de bevoegdheid om geheimhouding op te leggen naar artikel 5.1 (lid 2 onder aanhef en onder b) Wet Open Overheid. In de Wet Open Overheid is geregeld dat openbaarheid van (overheids)informatie het uitgangspunt is. Met het voorgestelde besluit wordt, gelet op de financieel-economische belangen van de gemeente, (rechtmatig) afgeweken van dit algemene uitgangspunt.

4.1 Collegebesluit vervalt bij niet-tijdige bestemming

Als het bij collegebesluit gevestigde gemeentelijk voorkeursrecht niet tijdig door de raad wordt bestemd, vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

4.2 Fatale termijnen

Het is van belang dat de termijnen in de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de aangeboden grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Integrale afstemming

Intern:

- Johan Trompetter (teammanager Ruimte & Initiatief)
- Harry ter Wal (accountmanager Economie)

- Ruben Zwart (adviseur Financiën; Planning&Control)
- Guido Siebel (juridisch beleidsadviseur; Advies)
- Peter Bouma (adviseur Vastgoed&Grondzaken; Economie en Regio)
- Gerrit Jan Ekkelkamp (regisseur Fysiek Domein; Ruimte & Initiatief)
- Niels van Genderen (planeconoom; Economie en Regio)

Extern:

- Rho, juridisch en financieel
- Overwater Grondbeleid Adviesbureau, Wvg specialist

Financiën

De kosten voor het voorbereiden van het vestigen van een voorkeursrecht bedragen circa € 14.000 exclusief BTW. Deze kosten komen ten laste van het voorbereidingskrediet transformatiegebied Noordpoort (budget 71798). In lijn met de nota grondbeleid is in de begroting geen krediet opgenomen voor strategische grondaankopen. Indien een aankoop zich voordoet wordt de raad via een separaat raadvoorstel gevraagd het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Dit kan middels een separate aanvraag, of een herziening van de grondexploitatie.

Effecten overige programma's

Het voorkeursrecht is een kans voor meerdere gemeentelijke programma's, zoals het Programma Verkeer (efficiëntere verbindingen en betere verkeersdoor-stroming); Versnellingsopgave woningbouw en verbetering infrastructuur past in de verstedelijkingsstrategie; Duurzaamheid.

Communicatie

Op de bijlagen bij dit voorstel, alsmede op het memo rust na positieve besluitvorming geheimhouding. Het besluit wordt bekend gemaakt conform procedure zoals hieronder beschreven bij Uitvoering van het besluit. Ook gaat na het besluit een persbericht uit.

Uitvoering van het besluit

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 4. Model bekendmakings-brief belanghebbenden met bijlage.

Daarnaast zal met bepaalde eigenaren telefonisch contact worden opgenomen om een toelichting op de vestiging te geven.

Inschrijving van het voorkeursrecht/ inwerkingtreding/ terinzagelegging

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad.

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van het college wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van het college aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 2 juli 2024 worden nadat de raad een voorkeursrechtbeschikking heeft genomen, geacht te zijn gericht tegen die voorkeursrechtbeschikking.

Zienswijzen

Daarnaast worden belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) van de in voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken percelen gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad kenbaar te maken.

Van eventueel binnengekomen zienswijzen wordt een Zienswijzennota opgesteld die alsdan aan het college zal worden voorgelegd. Dit zienswijzenvoorstel kan tot gevolg hebben dat het concept-raadsvoorstel en -besluit aangepast dient te worden.

Geheimhouding

Tot en met het ingaan van het voorkeursrecht dient geheimhouding te worden betracht om de financiële en economische belangen van de gemeente te beschermen. Er dient te worden voorkomen dat marktpartijen in de tussenliggende periode een positie innemen in het onderhavige gebied.

Uitvoering

Het proces dat wordt doorlopen na het collegebesluit voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht ziet er als volgt uit:

- verzending aangetekende bekendmakingsbrieven aan eigenaren/beperkt gerechtigden

- inschrijving voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster
- kennisgeving in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrecht-beschikking en de daarop betrekking hebbende stukken
- ter visie leggen van de voorkeursrechtbeschikking, fysiek en elektronisch, met bijbehorende stukken en mogelijkheid tot indienen zienswijzen (4 weken) en bezwaar (6 weken)
- raadsbesluit voorkeursrecht, binnen 3 maanden na datum van inwerkingtreding van het collegebesluit
- planvorming gebied: binnen drie jaar na datum raadsbesluit zal een omgevingsplan voor het gebied worden vastgesteld.

Bij het collegebesluit behorende bijlagen:

1. Perceelslijst
2. Kadastrale tekening
3. Publicatie Gemeenteblad
4. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden met bijlage
5. Raadsvoorstel/ raadsbesluit
6. Concept persbericht

